

Köln – Junkersdorf

# Charmantes Einfamilienhaus in Junkersdorf wartet auf sanierungsfreudigen Eigentümer

????????? ??????????: 23406023H



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 594 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	23406023H	????? ???????	895.000 EUR
????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	9		
?????????????? ???	3		
????????????		??????????	???????
????????????	3	????????????????	
????? ?????????????	1957	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

?????????????? ????????????

???? ????????????	???????????????? ??????	???????????????? ????????????	BEDARF
?????????????? ???????????????? ???????? ???	25.02.2034	???????? ??????? ????????????	344.74 kWh/m <sup>2</sup> a
???? ????????????	??????	???????????? ???????????? ????????????	H

??????? ???????: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ????????



???????? ?????????: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????



??????? ???????: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ????????





???????? ?????????: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????



??????? ???????: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ????????



??????? ???????: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

??????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses kernsanierungsbedürftige Einfamilienhaus im beliebten Stadtteil Köln-Junkersdorf. Das in einer ruhigen Wohnstraße stehende Haus wurde im Jahr 1957 auf einem großzügigen, rechteckigen Gartengrundstück erbaut und zuletzt als Zweifamilienhaus genutzt. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 594 m<sup>2</sup> in Ostausrichtung. Durch die familiengerechte Raumaufteilung ist auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt neun Zimmern ausreichend Wohnraum für Familien vorhanden. Der Grundriss erstreckt sich auf drei Ebenen. Im Jahr 2018 wurde das Dach für ca. 25 Tsd. EUR neu eingedeckt. Im Zuge dessen wurden ebenfalls die Fenster im Obergeschoss mit einer 2-Fach Isoverglasung erneuert. Das hier angebotene Objekt erfüllt insgesamt nicht mehr die heutigen energetischen Anforderungen an eine zeitgemäße Gebäudeenergieeffizienz. Mit Blick auf die bestehende Gebäudesubstanz ist eine Kernsanierung grundsätzlich möglich. Der neue Eigentümer kann die Immobilie somit nach seinen Vorstellungen sanieren und auf den Stand der Zeit bringen. Alternativ bietet sich eine Neubebauung der Liegenschaft mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> an. Erste Planungsentwürfe hierfür liegen bereits vor (siehe auch Angebotsnummer: 23406023N). Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größe. Die Dürener Straße und der Stadtwald sind nicht weit entfernt. Die bestehenden Baugrenzen des Grundstücks ermöglichen eine großzügigere Bebauung gegenüber der bestehenden Situation, so dass zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden kann. Eine mögliche Neubebauung des Grundstücks erfolgt innerhalb der § 34-er Satzung der Stadt Köln. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Demnach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Gerne beraten wir Sie hierzu und stellen Ihnen im Rahmen einer Besichtigung nähere Einzelheiten bereit. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen gerne beratend zur Verfügung und würden uns freuen, Ihnen das Angebot in einem persönlichen Termin vorzustellen.

??????? ???????: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

???????????????? ???? ??????????

- freistehende zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Satteldach
- Garage links und rechts vom Gebäude mit Grenzbebauung
- Gaszentralheizung
- Ostausrichtung
- großer Garten
- voll unterkellert
- ruhige Anliegerstraße in reinem Wohngebiet

??????? ???????: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

??? ??? ??? ???????????

Der Stadtteil Köln – Junkersdorf liegt linksrheinisch, Luftlinie gemessen ca. acht Kilometer westlich der Kölner Stadtmitte. Mit seiner konzentrierten Anordnung von freistehenden Einfamilienhäusern mit ausgedehnten Gärten ist dieser Teil von Köln-Junkersdorf sehr begehrt. Der nahliegende Stadtwald ist gerade bei Natur- und Sportfreunden beliebt und bildet die perfekte Umgebung für eine Laufrunde nach Feierabend oder Spaziergänge mit Familie und Hund. Das Sportangebot ist grenzenlos - ob Beach-Volleyball, Reiten, Fußball, oder Schwimmen im Stadionbad - hier sind dem körperlichen Ausgleich und einem guten Lebensgefühl keine Grenzen gesetzt. Das Stadion des 1. FC Köln sowie das Gelände der deutschen Sporthochschule sind nur ca. zehn Gehminuten entfernt. Trotz der ruhigen und grünen Lage überzeugt Junkersdorf durch seine gute Verkehrsanbindung. In gerade einmal 15 Minuten gelangt man mit der Straßenbahn ins Herz der Domstadt. Die Anschlussstellen Lövenich oder Marsdorf der Autobahn A1 sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Die am Kirchweg ansässigen Geschäfte sowie der Bereich um den alten Ortskern laden zum Bummeln und Flanieren ein. Hier hat sich auf charmante Art und Weise der einst dörfliche Charakter des Stadtteils erhalten. Entlang der Aachener Straße und im nahegelegenen Rhein-Center finden Shoppingfreunde alles, was das Herz begehrt – Boutiquen und diverse Geschäfte lassen keine Wünsche offen. Entdecken Sie zudem eines der vielen kleinen Lokale in Junkersdorf - hier können Sie bei köstlichem Wein und hervorragendem Essen den Abend gemütlich ausklingen lassen.



??????? ???????: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 344.74 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 23406023H - 50858 Köln – Junkersdorf

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 ??????-Lindenthal  
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)